



# STADT WAREN (MÜRITZ) Landkreis Mecklenburgische Seenplatte



## BEGRÜNDUNG

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004  
(BGBL. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014  
(BGBL. I S. 1748) zur Satzung der

**Stadt Waren (Müritz)**  
**Landkreis Mecklenburgische Seenplatte**

über den

**vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 74**  
**\* Verbrauchermarkt Teterower Straße \***

für das Gebiet zwischen der Wohnbebauung *Karl-Marx-Straße / Warenshöfer Weg*, den Bahngleisen und der Teterower Straße.

## **Inhaltsverzeichnis**

1.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplanes	3
1.1	Gesetzliche Grundlagen des Bauleitplanes .....	3
1.2	Lage des Plangebietes .....	10
1.3	Bestehende Nutzung des Plangebietes .....	11
1.4	Ziele des Bebauungsplanes.....	12
1.5	Inhalt des Bebauungsplanes.....	13
1.6	Zweck des Bebauungsplanes .....	17
1.7	Auswirkungen des Bebauungsplanes .....	17
1.7.1	Erschließung.....	17
1.7.2	Ver- und Entsorgung .....	17
1.7.3	Altlasten.....	18
1.7.4	Denkmalschutz .....	18
1.7.5	Artenschutz .....	18
1.7.6	Klimaschutz / Klimaanpassung .....	19
1.7.7	Immissionsschutz .....	19
1.7.8	Brandschutz.....	20
1.7.9	Durchführung der Maßnahme.....	20
2.	Umweltbelange	21

## **1. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplanes**

### **1.1 Gesetzliche Grundlagen des Bauleitplanes**

Im Zusammenhang mit dem Brückenneubau wurde der Edeka-Markt zeitweise geschlossen. Im April 2014 konnte der Markt wiedereröffnet werden.

In der Zwischenzeit gab es verschiedene Anfragen zur Neuansiedlung eines Verbrauchermarktes im Bereich der Teterower Straße. Seitens der Stadt wurde durch die BBE Handelsberatung GmbH, welche bereits das Einzelhandelskonzept der Stadt erarbeitet hat und damit gute Kenntnisse über die Einzelhandelsituation in Waren (Müritz) besitzt, eine grundsätzliche Einschätzung über die Entwicklungsperspektiven des Nahversorgungsangebotes im Bereich der Teterower Straße erarbeitet. Eine Einzelhandelsentwicklung im Bereich der Teterower Straße wurde positiv bewertet. Potentielle Vorhabenträger hatten am 28. Mai 2013 im Stadtentwicklungsausschuß die Möglichkeit ihre Konzepte vorzustellen.

Am 28.08. 2013 beschloß die Stadtvertretung die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74 „Verbrauchermarkt Teterower Straße“ gem. § 12 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan mit dem Vorhabenträger Edeka-Märkte Ingolf Schubert.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 74 \*Verbrauchermarkt Teterower Straße\* wird nach § 30 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 BauGB aufgestellt. Das Aufstellungsverfahren wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke 3/5, 2/1, 2/4, 4 der Flur 22 und teilweise das Flurstück 22/16 der Flur 24 der Gemarkung Waren. Die *Teterower Straße Nr. 29* ist bereits Standort eines Verbrauchermarktes. Das Zentrenkonzept der Stadt Waren (Müritz) kennzeichnet diesen Bereich als solitären Nahversorgungsstandort mit Wohngebietsbezug. Nach detaillierten Standortanalysen in dem Versorgungsgebiet und einer gutachterlichen Stellungnahme der BBE Handelsberatung GmbH wurde der alte Standort *Teterower Straße 29* als der geeignetste Standort für den Aufbau eines zukunftsorientierten Lebensmittelmarktes befunden. Um der allgemeinen Entwicklung und Modernisierung des großflächigen Einzelhandels und der Entwicklungsplanung der EDEKA-Märkte in Waren (Müritz) Rechnung zu tragen, soll ein neuer Markt mit integriertem Onlineshop und zentraler Verwaltung für alle EDEKA-Märkte Ingolf Schubert entstehen. Durch einen Flächenkauf konnte die Nutzfläche vergrößert werden. Dadurch kann der bestehende EDEKA-Markt abgebrochen und ein größeres Gebäude an anderer Stelle auf dem Grundstück errichtet werden. Der neue Markt soll mit einer Verkaufsflächengröße von ca. 1500 m<sup>2</sup> errichtet werden. Durch den Neubau des Marktes erhöht sich die Verkaufsfläche für

den Verbrauchermarkt von 400 m<sup>2</sup> auf etwa 1500 m<sup>2</sup>. Damit überschreitet der Einzelhandel die Schwelle zur Großflächigkeit.

Nach Ziff. 3 g) der Anlage 1 zum *Anzeige-Erlass* ist bei Einzelhandelseinrichtungen mit mehr als 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

Nach Nr. 18.8 Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) wird für das Vorhaben eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt.

Nach dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte und dem Landesraumentwicklungsprogramm wird die Stadt Waren (Müritz) als Mittelzentrum eingestuft. Mittelzentren dienen der Versorgung der Bevölkerung mit Leistungen des gehobenen Bedarfs. Mittelzentren bündeln regional bedeutsame Wirtschafts-, Bildungs-, Dienstleistungs-, Handels-, Kultur-, medizinische und soziale Einrichtungen sowie Verwaltung.

Laut Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2005 sind folgende Ziele der Landesplanung zu berücksichtigen:

- Einzelhandelsgroßprojekte dürfen weder die verbrauchernahe Versorgung der nicht motorisierten Bevölkerung noch eine ausgewogene und räumlich funktionsteilig orientierte Entwicklung von Versorgungsschwerpunkten zwischen Innenstadt / Orts- bzw. Wohngebietszentrum und Randlage gefährden.
- Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten sind nur an städtebaulich integrierten Standorten zulässig. Bei Standortentwicklungen außerhalb der Innenstadt ist nachzuweisen, dass diese die Funktionsentwicklung und Attraktivität der Innenstadt nicht gefährden.
- Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sind an teilintegrierten verkehrlich gut erreichbaren Standorten zulässig, wenn diese einen baulichen Zusammenhang mit dem Siedlungsbereich des zentralen Ortes bilden. Zentrenrelevante Randsortimente innerhalb der Großprojekte nach Satz 1 sind zulässig, wenn keine negativen Auswirkungen auf die Innenstadtentwicklung und Nahversorgungsstrukturen zu erwarten sind (Einzelfallprüfung erforderlich).

Nach diesen Vorgaben des Landesraumentwicklungsprogrammes ist zu prüfen, ob durch das Einzelhandelsvorhaben schädliche Auswirkungen auf das zentralörtliche System entstehen könnten.

Auf dieser Grundlage wurde eine Verträglichkeitsanalyse zum Vorhaben Neubau eines Edeka-Marktes durch die BBE Handelsberatung erarbeitet.

Die Analyse kommt zu dem Schluß, dass keine wesentlichen oder schädlichen Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung zu erwarten sind.

Die Öffentlichkeit wurde am 09.09.2014 nach § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig unterrichtet.

Die Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB fand am 22.08.2014 statt. Im Ergebnis wurde entsprechend den Hinweisen der unteren Naturschutzbehörde ein artenschutzrechtliches Fachgutachten in Auftrag gegeben.

Entsprechend den Hinweisen der Stadtwerke werden Bestandsleitungen auf dem Grundstück berücksichtigt und der Umgang mit diesen mit dem Vorhabenträger abgesprochen. Das Regenwasser wird möglichst auf dem Grundstück versickert. Grünordnerische Festsetzungen werden im Bebauungsplan getroffen.

In ihrer schriftlichen Stellungnahme fordert das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern die Erstellung eines Lärmschutzgutachtens zur Betrachtung der Lärmimmissionen durch die Nutzung des Marktes.

Es wurde eine Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und eine Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Nach § 13 a Abs. 3 BauGB erfolgt keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Weiterhin wird kein Umweltbericht nach § 2a BauGB erstellt und es erfolgen keine Angaben zu Umweltinformationen nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB und keine zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB.

Um alle umweltrelevanten Belange ausreichend prüfen und berücksichtigen zu können wurde in diesem Verfahren eine frühzeitige Behördenbeteiligung durchgeführt. Da das Vorhaben von großem öffentlichem Interesse ist, wurde eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt.

Voraussetzung für dieses Verfahren ist die Einhaltung der in § 13a Abs.1 BauGB festgelegten Kriterien. Hierbei ist zunächst zu prüfen, ob es der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Ist ein Kriterium erfüllt, kann es im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

#### *Wiedernutzbarmachung*

Für das Grundstück *Teterower Straße 29* besteht eine aktuelle Nutzung. Das Grundstück ist mit einem Edeka-Verbrauchermarkt und der dazugehörigen Stellplatzanlage bebaut. Auf dem südlichen Teil des Geländes werden Wohnmobilstellplätze vorgehalten.

#### *Nachverdichtung*

Der vorhandene Verbrauchermarkt wird abgerissen. Ein neuer, größerer Verbrauchermarkt soll an anderer Stelle im Vorhabengebiet errichtet werden. Die Grundfläche des Neubaus ist dabei

größer als die Grundfläche des bestehenden Gebäudes. Entsprechend der Größe des neuen Marktes wird auch eine höhere Anzahl an Stellplätzen zur Verfügung gestellt.

Der Geltungsbereich umfasst teilweise ehemalige Kleingartenflächen, die bis heute kaum oder gar nicht versiegelt sind. Nach Realisierung des Vorhabens ist das Plangebiet fast vollständig versiegelt. Es erfolgt somit eine Nachverdichtung.

#### *andere Maßnahme der Innenentwicklung*

Die Nachverdichtung dieses Grundstückes dient der Erhaltung, Erneuerung und Anpassung des vorhandenen Baugebietes. Mit der Bebauung innenstadtnaher Bereiche und der Nutzung vorhandener Grundstücke wird dem Bodenschutz und dem Vorrang der Innenentwicklung Rechnung getragen (§ 1a Abs. 2 BauGB). Das Vorhaben ist *eine andere Maßnahme der Innenentwicklung*.

Die Prüfung ergibt, dass die Kriterien *Nachverdichtung* und *andere Maßnahme der Innenentwicklung* erfüllt werden.

Des Weiteren ist das beschleunigte Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB auf Bebauungspläne mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beschränkt.

Der Bebauungsplan setzt eine Grundfläche von 3.000 m<sup>2</sup> fest. Der gesamte Bebauungsplan hat eine Fläche von ca. 13.600 m<sup>2</sup>. Davon entfallen auf die Sondergebietsflächen ca. 12.000 m<sup>2</sup> und ca. 1.600 m<sup>2</sup> auf Verkehrsflächen. Die Grenze von 20.000 m<sup>2</sup> wird nicht erreicht.

Nach §13a Abs. 1 Satz 4 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung des Bundes oder nach Landesrecht unterliegen.

Der neue Markt als großflächiger Einzelhandel hat eine Geschoßfläche von insgesamt ca. 3770 m<sup>2</sup>. Damit ist der Prüfwert von 5000 m<sup>2</sup> nach Nr. 18.8 i.V.m. Nr. 18.6.1 Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nicht erreicht. Es wurde keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt.

Da die Geschossfläche mehr als 1200 m<sup>2</sup> und weniger als 5000 m<sup>2</sup> beträgt, wird nach Nr. 18.8 Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) für das Vorhaben eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt.

Abschließend ist nach §13a Abs. 1 Satz 5 BauGB zu prüfen, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Hierbei handelt es sich um folgende Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete:

### FFH-Gebiete



Quelle: <http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/> (20.08.2014-13:51)

### DE 2442-301 Seen, Moore und Wälder des Müritz-Gebietes

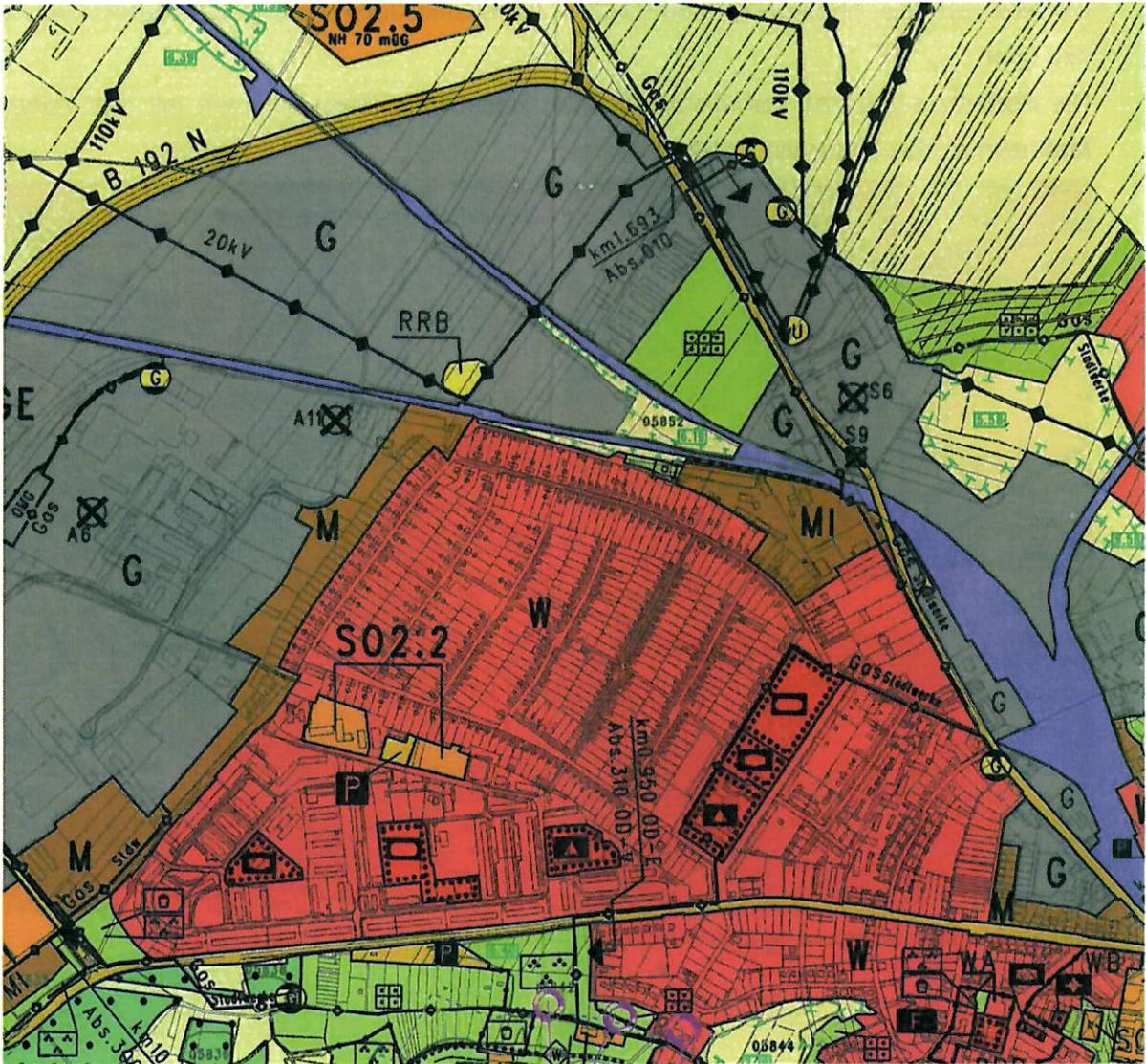
Das FFH-Gebiet beginnt ca. 1500 m östlich des Plangebietes. Durch das geplante Vorhaben wird das FFH-Gebiet auf Grund seiner Entfernung nicht wesentlich zusätzlich belastet.

SPA-Gebiete sind aufgrund ihrer Entfernung nicht betroffen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 74 \*Verbrauchermarkt Teterower Straße\* ermöglicht kein Vorhaben, dass der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.

Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete werden wegen der großen Entfernungen zu den Gebieten nicht beeinträchtigt.

Die Stadt Waren (Müritz) besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan.

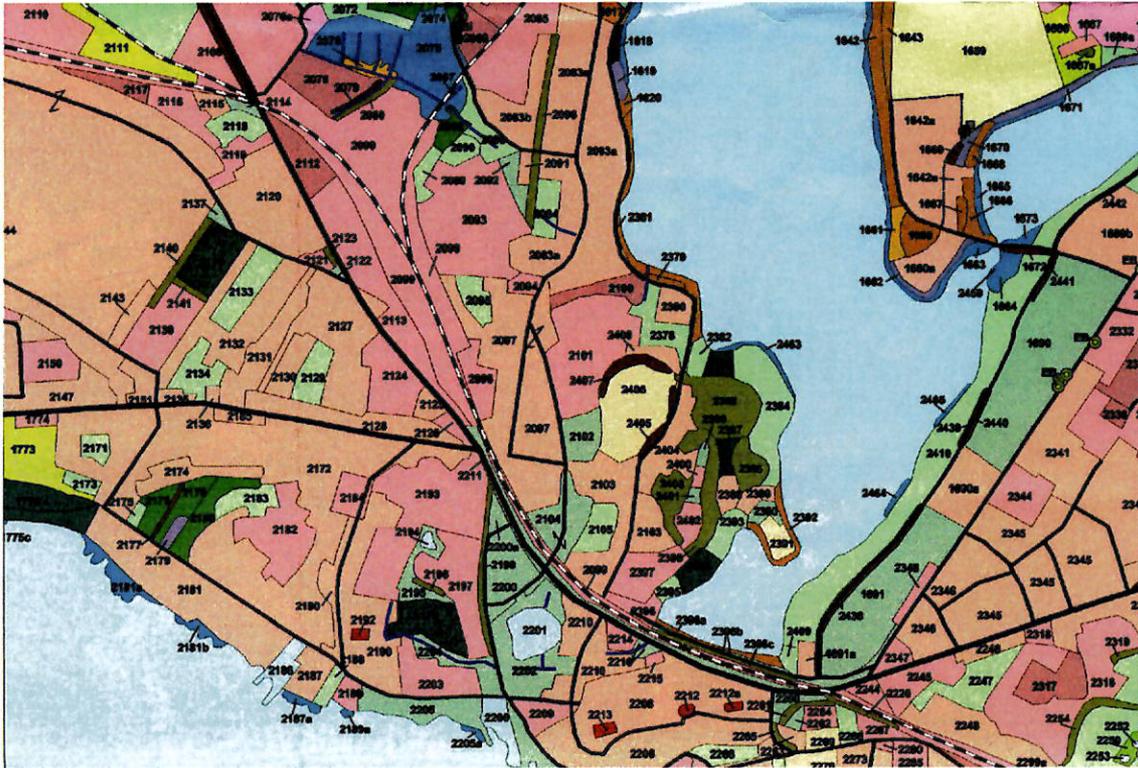


Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt das Vorhabengebiet als ein Mischgebiet dar. Das Mischgebiet ist im südlichen Bereich umgeben von Wohnbauflächen. Die Bahnlinien und das Bahngelände grenzen das Mischgebiet von dem nördlich gelegenen Gewerbegebiet ab. Nach § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in Kerngebieten oder in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Daher wird ein Sondergebiet Einzelhandel festgesetzt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

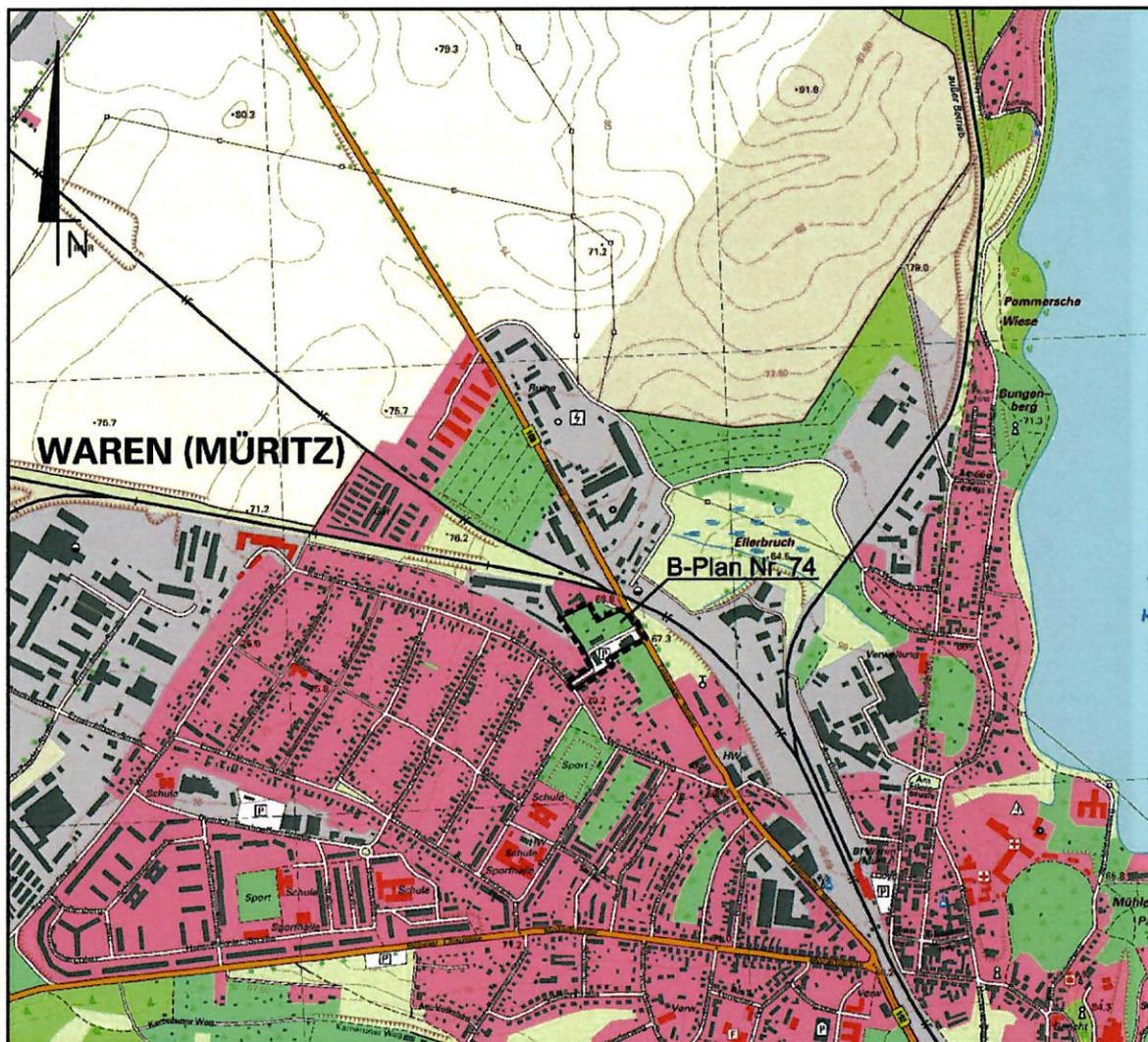
Der Landschaftsplan der Stadt Waren (Müritz) stellt den Bereich als Gebiet öffentlich oder gewerblich genutzter Großformbauten (OGF) – Lebensmittelmarkt mit großer Parkfläche und Rasen - dar.

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stimmen mit den Zielen und Maßnahmen des Landschaftsplanes überein.



Auszug aus dem Landschaftsplan der Stadt Waren (Müritz) – Biotoptypen

## 1.2 Lage des Plangebietes



Übersichtskarte 1:10.000

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 74 \*Verbrauchermarkt Teterower Straße\* befindet sich im Nordosten der Stadt an der aus der Stadt herausführenden Teterower Straße. Das Gebiet liegt zwischen der Teterower Straße und der Verbindung Karl-Marx-Straße / Warenshöfer Weg. Im Norden des Plangebietes treffen die Teterower Straße und die Bahnlinien Waren – Rostock und Waren – Ludwigslust aufeinander. Im Süden und Westen wird das Vorhabengebiet durch ein Wohngebiet begrenzt.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke 3/5, 2/1, 2/4, 4 der Flur 22 und teilweise das Grundstück 22/16 der Flur 24 der Gemarkung Waren.

### 1.3 Bestehende Nutzung des Plangebietes



Luftbild Quelle: GeoPortal.MV 16.07.2014 bearbeitet ign waren GbR

Das Grundstück Teterower Straße 29 ist heute bereits Standort eines Edeka-Marktes mit der dazugehörigen Stellplatzanlage. Außerdem existieren auf der Fläche ein Imbiss und Stellplätze für Wohnmobile. Im Norden wurde ein Teil einer ehemaligen Kleingartenanlage in das Plangebiet mit aufgenommen. Ebenfalls zum Geltungsbereich gehört die Zufahrt zum Marktgelände aus der Karl-Marx-Straße / Warenschöfer Weg. Die Fläche weist durch den vorhandenen Markt und die Stellplatzanlage eine hohe Versiegelung auf.

#### 1.4 Ziele des Bebauungsplanes

Ziel des Bebauungsplanes ist es die Grundlagen für den Erhalt und die Zukunftsfähigkeit des ausgewiesenen Nahversorgungsstandortes zu schaffen.

Durch die damalige Schließung des Edeka-Marktes in der Teterower Straße 29 ist eine Versorgungsknappheit der dort ansässigen Bevölkerung entstanden. Nach detaillierten Standortanalysen in dem Versorgungsgebiet wurde der Standort Teterower Straße 29 als der geeignetste Standort für den Aufbau eines zukunftsorientierten Lebensmittelmarktes befunden.

Durch die Wiederbelebung des historischen und familiären Standortes wird die Versorgung der Bevölkerung wieder hergestellt und gesichert.

Um der allgemeinen Entwicklung und Modernisierung des großflächigen Einzelhandels und der Entwicklungsplanung der EDEKA-Märkte in Waren (Müritz) Rechnung zu tragen, soll ein neuer Markt mit integriertem Onlineshop und zentraler Verwaltung für alle EDEKA-Standorte entstehen.



Quelle: ign waren Lageplan September 2014

## 1.5 Inhalt des Bebauungsplanes

Das Plangebiet ist ca. 13.600 m<sup>2</sup> groß und wird als Sondergebiet großflächiger Einzelhandel festgesetzt.

### *Art der baulichen Nutzung*

Die Baufläche im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 74\* Verbrauchermarkt Teterower Straße\* wird als sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs.3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind ein Verbrauchermarkt als Vollsortimenter, Dienstleistungseinrichtungen, Anlagen für die Verwaltung, den Betrieb und die Bewirtschaftung der Betriebe sowie eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber.

Dabei sind nur die aufgeführten nahversorgungsrelevanten Sortimente nach der Warener Liste 2007 (Zentrenkonzept 2007)

Nahrungs- und Genussmittel, Getränke

Drogerieartikel, Parfümerie, Kosmetik

Blumen, zoologischer Bedarf

Pharmazeutische, medizinisch-orthopädische Artikel

Zeitungen, Zeitschriften, Bücher, Papier-, Schreibwaren, Bürobedarf

und folgende zentrenrelevante Sortimente als Rand- und Nebensortimente:

Bekleidung, Baby- und Kinderartikel, Spielwaren, Glas, Porzellan, Haushaltswaren, Geschenkartikel, Elektrokleingeräte zulässig.

Dadurch wird dem Ausbau des Nahversorgungsstandortes Rechnung getragen und einer Ausweitung zentrenrelevanter Sortimente und ggf. schädlicher Auswirkungen auf die Verkaufsflächen in der Innenstadt entgegengewirkt.

### *Maß der baulichen Nutzung*

Im Sondergebiet großflächiger Einzelhandel sind max. 3000 m<sup>2</sup> Grundfläche für das Gebäude zulässig. Darin sind enthalten max. 1.500 m<sup>2</sup> Grundfläche als Verkaufsfläche für einen Verbrauchermarkt (Vollsortimenter) einschließlich max. 5 % der Verkaufsfläche für den Verkauf zentrenrelevanter Sortimente nach der Warener Liste 2007, max. 50 m<sup>2</sup> Grundfläche als Verkaufsfläche für Shops und max. 250 m<sup>2</sup> Grundfläche für Dienstleistungen, Handwerk und Gastronomie zulässig.

Die 1.500 m<sup>2</sup> Grundfläche als Verkaufsfläche für einen Verbrauchermarkt unterteilen sich in max.1.200 m<sup>2</sup> stationäre Verkaufsfläche für den Verbrauchermarkt inkl. Bäcker, Lotto/Info und max. 300 m<sup>2</sup> als Verkaufsfläche für den Onlinehandel.

Für den Standort Teterower Straße wäre ein Verbrauchermarkt mit einer stationären Verkaufsfläche von ca. 1200 m<sup>2</sup> für die Präsentation der Ware, die Wirtschaftlichkeit des Edeka-Marktes und die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung ausreichend.

Durch die Vergrößerung und Modernisierung des Standortes soll zusätzlich die gesamte Verwaltung der Edeka-Märkte Ingolf Schubert und der Onlinehandel hier angesiedelt werden.

Der Onlinehandel wird aus dem bestehenden Sortiment des Marktes versorgt. Bei der Versorgung des Onlinehandels aus dem Sortiment eines Verbrauchermarktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 1200 m<sup>2</sup> ist eine umfassende und den Ansprüchen gerechte Versorgung der Verbraucher nicht mehr gewährleistet. Daher wird für den Onlinehandel eine Verkaufsfläche von 300 m<sup>2</sup> festgesetzt. Für das Sondergebiet wird folglich eine Gesamtverkaufsfläche für den Verbrauchermarkt von 1500 m<sup>2</sup> festgesetzt. Hinzu kommen die Flächen für Dienstleistungseinrichtungen, wie Schlüsseldienst und Friseur, sowie für Handwerk, Gastronomie und Shops (z.B. Blumenladen).

Es werden 2 Vollgeschosse zugelassen.

Die Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauGB werden eingehalten.

#### *Bauweise*

Das Gebäude ist in einer offenen Bauweise mit seitlichen Abstandsflächen zu errichten. Eine Längenbegrenzung ist nicht einzuhalten.

#### *Höhe baulicher Anlagen*

Das Gebäude wird als zweigeschossige Anlage erbaut und erhält damit eine Gesamthöhe von ca. 8,80 m. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird eine Gebäudehöhe von 9,00 m über der mittleren Höhe des dazugehörigen Straßenabschnittes festgesetzt.

Im Bebauungsplan werden Standorte für Pylonen und Werbeanlagen festgesetzt. Auf diesen Flächen sind Werbepylonen bis zu einer Höhe von 15 m oder flächige Werbeanlagen mit einer max. Höhe von 3 m und einer max. Fläche von 4 m<sup>2</sup> zulässig.

#### *Anpflanzgebot*

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen werden standortgerechte, heimische Laubgehölze gepflanzt und dauernd erhalten. Beschädigte und abgegangene Gehölze werden gleichwertig ersetzt. Weitere grünordnerische Maßnahmen, innerhalb der Stellplatzfläche, werden im Durchführungsvertrag geregelt. Anlage zum Durchführungsvertrag wird der Gestaltungsplan, dem die Außenanlagengestaltung zu entnehmen ist.

### *Nebenanlagen*

- *Stellplätze*

Nebenanlagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in der in der Planzeichnung gekennzeichneten Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze zulässig. Es werden Flächen für ca. 104 Stellflächen vorgehalten.

- *Werbeanlagen*

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Werbeanlagen/Pylonen sind Werbeanlagen und Werbepylonen bis zu einer Höhe von 15 m zulässig.

Innerhalb der festgesetzten Flächen für flächige Werbeanlagen sind Werbeanlagen bis zu einer Höhe von max. 3 m und bis zu einer max. Fläche von 4 m<sup>2</sup> zulässig.

### *Straßenverkehrsflächen*

Die Straßenverkehrsflächen wurden entsprechend dem vorhandenen Bestand festgesetzt. Die Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Verkehrsnetz ist somit gegeben.

Die Zufahrt des Lieferverkehrs und die Hauptzufahrt für PKW erfolgt über die Teterower Straße. Die Anbindung über die Karl-Marx-Straße / Warenschöfer Weg wird hauptsächlich als Verbindung zum angrenzenden Wohngebiet genutzt.

Die Ein- und Ausfahrten zum Sondergebiet werden an diesen Zufahrten im Bebauungsplan festgesetzt.

### *Geh-, Fahr- und Leitungsrechte*

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Leitungen der Stadtwerke Waren GmbH. Diese Leitungen sind durch Eintragung im Grundbuch dinglich gesichert und sind daher zur Sicherung des Betriebes und der Wartung im Bebauungsplan festgesetzt. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht liegt teilweise in der überbaubaren Fläche. In diesen Bereichen würde nur ein Vordach des Marktes das Leitungsrecht überragen. Nach Absprachen mit dem Versorgungsträger wird die Leitung umverlegt. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird textlich in der Plansatzung festgesetzt.

### *Immissionsschutz*

Durch die Erweiterung des Edeka-Standortes Teterower Straße 29 erhöhen sich die Lärmimmissionen vor allem durch den Betrieb der größeren Stellplatzanlage und den Lieferverkehr. Ein Schallschutzgutachten wurde erarbeitet. Die Ergebnisse und die dargestellten Schallschutzmaßnahmen werden bei der Planung berücksichtigt.

An dem nächstgelegenen Wohnhaus (Flur 24, Flurstück 1, Teterower Straße Nr. 27) an der Südseite des geplanten Standortes (WA) werden die Immissionsrichtwerte ohne Schallschutzmaßnahmen deutlich überschritten. Das Gutachten empfiehlt zur Einhaltung und Unterschreitung der Immissionsrichtwerte zunächst folgende Maßnahmen:

- Erhaltung eines Schallschirmes von 4 m Höhe an der südöstlichen Grundstücksgrenze (vorhandene Werkstatt mit Garage mit insgesamt 20 m Länge)
- Errichtung eines zusätzlichen Schallschirmes von 4 m Höhe und 12 m Länge an der südöstlichen Grundstücksgrenze

Insgesamt wird so ein Schallschirm von 32 m Länge und 4 m Höhe vorgehalten.

Im Bebauungsplan werden Umgrenzungen für Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen ist die Anlage des o.g. Schallschirmes vorgesehen.

Weiterhin wird angeregt, dass lärmarme Einkaufswagen und Pflaster ohne Fasen verwendet werden. Es sollen keine Anlieferungen in der Zeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr erfolgen.

#### *Örtliche Bauvorschriften*

Fassaden und Dächer sind nur wie im Durchführungsvertrag vereinbart zulässig.



Quelle: Lageplan ign waren August 2013

## **1.6 Zweck des Bebauungsplanes**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 74 *\*Verbrauchermarkt Teterower Straße\** schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung eines großflächigen Einzelhandels in der Teterower Straße 29. Daneben sollen auch Dienstleistungs- und Verwaltungseinrichtungen entstehen. Er enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt die städtebaulichen Ziele der Stadt Waren (Müritz) für den Bereich des Verbrauchermarktes um und ermöglicht den Erhalt und den Ausbau des dringend benötigten Nahversorgungsstandortes.

## **1.7 Auswirkungen des Bebauungsplanes**

### **1.7.1 Erschließung**

- **Verkehrerschließung**

Das Grundstück Teterower Straße 29 ist durch die *Karl-Marx-Straße / Warenhöfer Weg* erschlossen. Außerdem ist das Plangebiet von der Bundesstraße 198 (Teterower Straße), direkt von der Überführung der Bahngleise zu erreichen. Die Hauptzufahrt des Lieferverkehrs für den Edeka-Markt erfolgt über die Teterower Straße. Auch der größte Teil der Kunden mit PKW ist von der Teterower Straße aus zu erwarten. Über die Zuwegung *Karl-Marx-Straße / Warenhöfer Weg* sind vorrangig Kunden aus dem angrenzenden Wohngebiet zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erwarten. Der PKW-Verkehr der Kunden wird hier geringer ausfallen. Die Ein- und Ausfahrten werden an diesen Zufahrten festgesetzt.

- **Öffentlicher Personennahverkehr**

Das Gebiet ist an das städtische Busnetz angeschlossen. Haltestellen liegen in der *Teterower Straße, Karl-Marx-Straße* und *Warenhöfer Weg* in einer zumutbaren Entfernung.

### **1.7.2 Ver- und Entsorgung**

Das Gebiet ist erschlossen. Die Ver- und Entsorgung ist hergestellt. Auf dem Gelände wird bereits ein Verbrauchermarkt betrieben, wodurch alle Anschlüsse vorhanden sind. In Absprache mit dem Investor werden notwendige Umverlegungen von Leitungen und notwendige Bereitstellung neuer Anschlüsse abgesprochen und bei Durchführung des Vorhabens berücksichtigt.

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 74 *\*Verbrauchermarkt Teterower Straße\** ergeben sich keine Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung des Gebietes. Anfallendes Niederschlagswasser wird so weit möglich auf dem Grundstück versickert.

Darüber hinaus wird das Regenwasser örtlich abgeleitet, in den bereits vorhandenen Anschlußschacht der Stadtwerke Waren.

### **1.7.3 Altlasten**

Auf dem Grundstück sind keine Altlasten bekannt.

Sollten bei den Bauarbeiten Verdachtsflächen aufgefunden werden, sind sie umgehend dem Umweltamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte anzuzeigen.

Der bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallende unbelastete Bauschutt ist durch zugelassene Unternehmen der Umschlagstation Freidorf oder der Deponie Rosenow zuzuführen.

Belastete Bausubstanz ist vor dem Abbruch einer Analyse auf Art und Umfang der Schadstoffbelastung zu unterziehen. Die Untersuchungsergebnisse sind dem Umweltamt des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte und dem STALU Mecklenburgische Seenplatte zur weiteren Entscheidung vorzulegen.

Holzabfälle sind einer stofflichen Verwertung zuzuführen.

Belastete Holzabfälle sind nach der Art der Konzentration der Belastung unschädlich in dafür zugelassene Abfallentsorgungsanlagen zu entsorgen.

### **1.7.4 Denkmalschutz**

Bodendenkmale sind im Bereich des Plangebietes nicht bekannt.

Da bei Bauarbeiten jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden können, ist Folgendes zu beachten:

Wenn bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten.

Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

### **1.7.5 Artenschutz**

Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wurde erstellt. Es wurde geprüft, ob das Vorhaben in Bezug auf die heimischen Vogelarten sowie Tierarten des Anhang IV-FFH-RL die Verbotsbestände des § 44 BNatSchG berührt.

Der Fachbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten und Arten nach Anhang IV FFH-RL gegeben sind, wenn die Bauarbeiten

hauptsächlich außerhalb der Hauptbrutzeit stattfinden. Da aufgrund der Potentialanalyse das Vorkommen von Sommerquartieren von Fledermäusen in Gartenhäusern und dem vorhandenen Verbrauchermarkt nicht ausgeschlossen werden kann, wurde eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde beantragt. Gleichzeitig werden einzuhaltende Bauzeiten und der Ausgleich in Form von 4 Stück Ganzjahresquartieren für Fledermäuse textlich festgesetzt.

Im Untersuchungsgebiet des Gutachtens befinden sich eine Eiche und eine Pappel, die aber nicht im Plangebiet liegen. Die Birke im südlichen Teil des Untersuchungsgebietes befindet sich gleichzeitig im Plangebiet und kann nach derzeitigem Planungsstand nicht erhalten werden. Ein Baumfällantrag wird im Rahmen des Verfahrens gestellt. Weitere gesetzlich geschützte Bäume sind im Plangebiet nicht vorhanden.

#### **1.7.6 Klimaschutz / Klimaanpassung**

Das bisher für den Edeka-Markt genutzte Gelände ist zum größten Teil durch das Marktgebäude und die Stellplatzflächen versiegelt.

Bei der Errichtung neuen Marktes und der Stellplatzanlage wird das Plangebiet innerhalb seiner Grenzen weiter verdichtet. Der höhere Niederschlagswasseranfall durch die zusätzliche Versiegelung wird teilweise abgeleitet und auf dem Grundstück versickert.

Durch die teilweise Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück wird das Wasser weiterhin dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt und trägt damit zur Grundwasserneubildung bei.

Die Erhaltung naturnaher Bepflanzung und das Anpflanzen von Bäumen innerhalb der Stellplatzflächen dienen der Regulierung des Kleinklimas (z.B. bei Hitzebelastung) und stellen Freiflächen zur Aufnahme und Versickerung von Niederschlägen (z.B. bei Extremniederschlägen) zur Verfügung.

Unversiegelte, begrünte Flächen schützen vor Überhitzung bei anhaltenden Trockenperioden durch die Möglichkeit einer höheren Verdunstung und damit die Herbeiführung niedrigerer Temperaturen. Da das Plangebiet bis auf eine geringe Fläche versiegelt wird, können nicht ausreichend offene Grünflächen zur Verfügung gestellt werden. Daher hat sich der Investor entschlossen eine Wärmerückgewinnungsanlage in die Planung aufzunehmen. Dadurch soll den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung getragen werden.

#### **1.7.7 Immissionsschutz**

Durch den größeren Neubau des Verbrauchermarktes erhöht sich dementsprechend mit der Nutzung des Gebietes das Lärmaufkommen. Zur Beurteilung des Lärmaufkommens und des

notwendigen Lärmschutzes wurde ein Schallgutachten erarbeitet. Zur Einhaltung oder Unterschreitung der Immissionsrichtwerte in der Nachbarschaft sind folgende Schallschutzmaßnahmen erforderlich, die in der Plansatzung festgesetzt und zu deren Umsetzung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet:

- Fahrwege der KfZ entweder asphaltieren oder Einbau von Pflaster ohne Fasen
- Einsatz von lärmarmen Einkaufswagen mit Gummibereifung
- keine Anlieferung in der Zeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr
- Erhaltung eines Schallschirmes von 4 m Höhe an der südöstlichen Grundstücksgrenze (vorhandene Werkstatt mit Garage mit insgesamt 20 m Länge)
- Errichtung eines zusätzlichen Schallschirmes von 4 m Höhe und 12 m Länge an der südöstlichen Grundstücksgrenze

Insgesamt wird so ein notwendiger Schallschirm von 32 m Länge und 4 m Höhe vorgehalten.

#### **1.7.8 Brandschutz**

Die Stadt Waren (Müritz) verfügt über eine anforderungsgerecht ausgestattete Freiwillige Feuerwehr. Die Löschwasserversorgung wird durch Hydranten im Gebiet sichergestellt.

#### **1.7.9 Durchführung der Maßnahme**

Die Grundstücke der Sondergebietsfläche befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Die dargestellten öffentlichen Verkehrsflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Waren (Müritz). Zur Darstellung und zum besseren Verständnis der Erschließung des Plangebietes wurden die Flächen der öffentlichen Verkehrsflächen in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgenommen.

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB handelt, sind im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Waren (Müritz) und dem Vorhabenträger der Edeka-Märkte Ingolf Schubert verpflichtet sich der Vorhabenträger gem. § 12 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage des abgestimmten Plans zur Durchführung des Vorhabens innerhalb der abgestimmten Frist und zur Tragung der Planungskosten. Ergänzende Regelungen wurden insbesondere zur Gestaltung der Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz (Zufahrten), zu grünordnerischen Maßnahmen und zum Lärmschutz im Sondergebiet getroffen. Die Stadt Wa-

ren (Müritz) hat mit dem Vorhabenträger einen Durchführungsvertrag nach § 12 Abs. 1 BauGB abgeschlossen. Der Vorhabenträger wird die finanzielle und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit gegenüber der Stadt nachweisen. Der Vertrag selbst ist nicht Bestandteil der Planunterlagen und wird zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen.

Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Vertrages sind später möglich, solange sich diese Änderungen im Rahmen der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen bewegen. Der Bebauungsplan muss in diesem Fall nicht geändert werden.

Der Eigentümer der Fläche wird das Gebäude und die Nebenanlagen errichten und betreiben. Die DIN für barrierefreies Bauen wird für den Bereich, der öffentlich zugänglich ist, eingehalten. Der Stadt Waren (Müritz) entstehen aus der Maßnahme keine Kosten.

## **2. Umweltbelange**

Das vorliegende Verfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt. Dabei muß keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden. Vom Umweltbericht nach § 2a von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung wird abgesehen. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, wenn der aufzustellende Bebauungsplan eine festgesetzte Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschreitet. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 74 \*Verbrauchermarkt Teterower Straße\* überschreitet diesen Grenzwert bei einer Plangebietsfläche von ca. 13.600 m<sup>2</sup> nicht. Umweltbelange sind im Bauleitplanverfahren allgemein zu berücksichtigen und zu bewerten. Dazu wurde vorab bereits die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls ausgearbeitet. Diese ist Anlage der Begründung. Da das geplante Vorhaben von großem öffentlichem Interesse ist, sollen die umweltrelevanten Belange im folgendem in der Begründung aufgeführt werden.

Überregionale Planungen wie der gutachterliche Landschaftsrahmenplan und das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte treffen keine speziellen Aussagen zu Umweltbelangen im Plangebiet. Das Plangebiet umfaßt keine Kerngebiete landschaftlicher Freiräume und hat bei der Landschaftsbildbewertung keine größere Bedeutung, da es innerhalb einer intensiven städtischen Bebauung angelegt ist.

Wie bereits in der allgemeinen Vorprüfung dargelegt, sind keine nationalen und internationalen Schutzgüter betroffen. Aufgrund der Entfernung der Schutzgebiete ist von keinen Beeinträchtigungen auszugehen.

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind keine gesetzlich geschützten Biotopie vorhanden. Weitere Biotopie liegen außerhalb des Plangebietes. Diese sind aufgrund ihrer Entfernung zum Vorhabengebiet nicht betroffen.

#### *Artenschutzrechtliche Prüfung*

Ein artenschutzrechtliches Fachgutachten wurde erarbeitet. Die Ergebnisse wurden bei der Planung berücksichtigt.

Folgende Arten wurden untersucht:

#### *Europäische Vogelarten*

Die vorhandenen Lebensräume wären von ihrer strukturellen Ausstattung her für baum- und heckenbewohnende Brutvögel mit frei liegendem Nest sowie im Bereich der Gartenhäuser auch für Halbhöhlenbrüter, hier insbesondere Singvögel, geeignet. Bruten störungsempfindlicher Arten sind aufgrund der Nähe zu anthropogen genutzten Flächen innerhalb des UG nicht zu erwarten. Alle zu erwartenden Brutvogelarten sind in Mecklenburg-Vorpommern weit verbreitet und nicht in ihrem Bestand gefährdet. Verschiedene Landschaftselemente und Landschaftsstrukturen sind für störungsunempfindliche Arten als Bruthabitate potenziell geeignet. Daher ist davon auszugehen, dass sich in der Brutzeit dieser Arten ein Konflikt hinsichtlich des Tötungsverbotes sowie dem Schutz der Fortpflanzungsstätten nach § 44 BNatSchG ergeben könnte.

Dem wird entgegengewirkt, wenn die Bauzeit außerhalb der Hauptbrutzeit (Ende März bis Ende Juli) liegt. Eine Ausweitung der Bauzeit ist möglich, wenn direkt vor Baubeginn eine Besiedlung durch Brutvögel ausgeschlossen werden kann.

#### *Arten nach Anhang IV FFH-RL*

##### Amphibien

Die zu betrachtenden Amphibienarten, Kammmolch (*Triturus cristatus*), Rotbauchunke (*Bombina orientalis*), Moorfrosch (*Rana lessonae*), Knoblauchkröte (*Pelobates fuscus*), Kreuzkröte (*Bufo calamita*), Wechselkröte (*Bufo viridis*) und Laubfrosch (*Hyla arborea*), bevorzugen permanent vorhandene Wasserflächen und unzerschnittene Lebensräume. Diese Voraussetzungen sind durch die fehlenden Wasserflächen und die vorhandenen Bahnlinien und Straßen nicht erfüllt. Keine der aufgeführten Arten wird als relevant für das Vorhaben eingestuft.

##### Reptilien

Aus dieser Tiergruppe ist nur die Zauneidechse zu berücksichtigen.

Im Hinblick auf die Gesamtheit der Habitatansprüche dieser Art kann keine Relevanz festgestellt werden. Hinzu kommt, dass die Stadtlage sowie die Lage innerhalb mehrerer Verkehrs-Trassen eine Einwanderung aus potenziellen Sommergebieten im Hinblick auf Überwinterung nicht erwarten lässt.

#### Fledermäuse

Als Baumhöhlen bewohnende Fledermausarten müssen vor allem die Rauhaufledermaus (*Pipistrellus nathusii*), der Große Abendsegler (*Nyctalus noctula*), der Kleinabendsegler (*Nyctalus leisleri*), die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), die Fransenfledermaus (*Myotis nattereri*), die beiden Bartfledermausarten (*Barbastellus mystacinus* und *B. brandtii*) die Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*), und das Braune Langohr (*Plecotus auritus*) berücksichtigt werden. Das Vorhandensein von Winterquartieren für Fledermäuse im Plangebiet wurde ausgeschlossen. Da aufgrund der Potentialanalyse das Vorkommen von Sommerquartieren von Fledermäusen in Gartenhäusern und dem vorhandenen Verbrauchermarkt nicht ausgeschlossen werden kann, wurde eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde beantragt. Gleichzeitig sind Bauzeiten einzuhalten und ein Ausgleich in Form von 4 Stück Ganzjahresquartieren für Fledermäuse zu erbringen.

Es wird eingeschätzt, dass sich unter Berücksichtigung der Hauptbrutzeit aus dem Bauvorhaben sowie durch dessen anlage- und betriebsbedingte Wirkungen keine erheblichen Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten und Arten nach Anhang IV FFH-RL ergeben.

#### *Auswirkungen auf artenschutzrechtliche Belange*

Der bisher im Plangebiet vorhandene Verbrauchermarkt soll abgebrochen und ein neuer Markt an anderer Stelle erbaut werden. Die umgebenden Flächen sind zum größten Teil versiegelt. Es ist nicht auszuschließen, dass bei der Durchführung des Abrisses ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand durch das eventuelle Vorhandensein von Fledermausquartieren geschaffen wird. Daher wurde bei der unteren Naturschutzbehörde eine Ausnahmegenehmigung beantragt. Als Ausgleich werden 4 Ganzjahresfledermausquartiere am Neubau angebracht.

Im Vorhabengebiet sind im nördlichen Bereich, als ehemalige Kleingartenanlage, Gehölzstrukturen vorhanden. Die Kleingärten werden nicht mehr genutzt. Die typischen Kleingartengehölze sind dort teilweise noch vorhanden. Der Bereich der ehemaligen Kleingärten wird bei Umsetzung der Planung fast vollständig versiegelt. Das Gelände wird vor Beginn der Bauarbeiten beräumt. Im Westen des Plangebietes an der Geltungsbereichsgrenze ist eine Birke vorhanden, die unter die Baumschutzsatzung der Stadt Waren (Müritz) fällt. Der Baum kann nach der

aktuellen Planung leider nicht erhalten werden. Ein Antrag auf Baumfällung wird bei der Stadt rechtzeitig gestellt. Die Baumfällung und die Beräumung des Geländes der ehemaligen Kleingärten werden außerhalb der Vogelbrutzeit (März-September) erfolgen.

Bei der Errichtung der baulichen Anlagen treten zeitlich begrenzt Lärmimmissionen auf. Durch die Errichtung eines größeren Marktes erhöht sich auch die Anzahl der zur Verfügung zu stellenden Stellplatzflächen. Für die betriebsbedingten Lärmbeeinträchtigungen werden Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutz) getroffen.

### *Biotop- und Nutzungstypen*

Grundlage für die Zuordnung einzelner Biotoptypen ist die vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie herausgegebene Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände in Mecklenburg-Vorpommern von 1998, Heft 1.

Der zentral durch den Verbrauchermarkt genutzte Teil des Plangebietes wird als Gewerbegebiet (OIG) mit kleineren Betrieben und Einkaufszentren, auch separat gelegene Einzelbetriebe, eingestuft. Als weiterer Biototyp ist die Stellplatzfläche zu nennen, als befestigter Platz mit der Funktion Parkplatz (OVP). Die Zufahrt zum Gelände aus der Karl-Marx-Straße/Warenshöfer Weg ist als befestigte, kommunale Straße eingeordnet. Zur heutigen Nutzfläche hinzugekommen ist ein Teil ehemaliger Kleingärten. Die Gärten werden nicht mehr genutzt und die Fläche wird daher als aufgelassene Kleingartenanlage (PKU) eingestuft. Das Plangebiet ist von Wohnbebauung umgeben und wird seinem Zweck entsprechend genutzt. Die Fläche der ehemaligen Kleingärten unterliegt momentan keiner Nutzung. Das Gebiet weist kaum Grünstrukturen auf. Vorwiegend ist es die begleitende Bepflanzung von Stellplätzen.

Sollte die Planung nicht durchgeführt werden, würden die Biotoptypen in ihrem jetzigen Bestand weiter existieren. Auf den ungenutzten Flächen würde Sukzession einsetzen. Geschützte Biotope werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Die zu überplanende Fläche liegt in einem besiedelten Bereich auf einem bereits beanspruchten und überformten Areal.

Den Umweltbelangen wird insbesondere in folgenden Punkten Rechnung getragen:

- Nutzung und Nachverdichtung einer Fläche innerhalb eines vorhandenen Baugebietes und damit Schutz landwirtschaftlicher Flächen und offener Naturlandschaften außerhalb des Stadtgebietes
- Erstellung eines artenschutzrechtlichen Fachgutachtens zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange, Vermeidung von Verbotstatbeständen
- Erstellung eines Schallschutzgutachtens zur Berücksichtigung und Vermeidung anfallender Lärmimmissionen

- grünordnerische Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 74 \*Teterower Straße\*
- Konzeption von Energierückgewinnung bei der Gebäudeplanung

Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 11.02.2015 gebilligt.

Waren (Müritz), 09.04.2015



A handwritten signature in black ink, appearing to be "N. Möller".

Möller  
Bürgermeister